

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden."

Föreningen registrerades den 26 januari 1987, förvärvade fastigheten den 18 oktober 2000 och tillträdde fastigheten den 2 november 2000. Gällande version av stadgarna antogs den 1 oktober 2018.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Nejlikan 5, Hagagatan 10 i Gustav Vasa församling, Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1905 och omfattar gathus av sten i fem våningar, med sockelvåning/källare, och gårdshus av sten i fyra våningar med källare samt överbyggd gård och bakgård.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 753 m² varav 1 391 m² utgör bostäder och 362 m² lokaler.

Av 18 bostadslägenheter är 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Lokalerna är tre:

- 1) används som kontor av e-handelsföretaget Asgari of Sweden AB
- 2) används som musikstudio av Ten Productions AB
- 3) används som musikstudio av Ten Productions AB

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbandsnät och kabel-TV-nät.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2019 var 60.003.000 kr (f.å. 43.681.000), varav 21.747.000 kr (17.897.000) utgör byggnadsvärde och 38.256.000 kr (25.784.000) mark. Av det totala taxeringsvärdet avser 53.200.000 kr (38.400.000) bostäder och 6.803.000 kr (5.281.000) lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsstämman 2019 företrätts av

Styrelse: Gustaf Hygrell, ordförande
 Ingela Senator
 Milos Klima
 Katarina Malm

Suppleant: Ewa Rozario-Nilsson



Revisorer: Christina Gotting, Gotting Revision AB, extern
Nils Weinander, intern
Revisorssuppleanter: Wenche Stribolt
Mattias Ahlm
Valberedning: Wenche Stribolt
Mattias Ahlm

Föreningen har 17 medlemslägenheter. Under året har lägenhet nr 12 tillträtts av ny ägare. Vi hälsar vår nya medlem välkommen.

Föreningens årsstämma hölls den 20 maj 2019.
Styrelsen har under året hållit nio protokollförda möten.

Under året hölls en gemensam städdag med god uppslutning. Syftet med städdagen var att rensa bort överblivna cyklar samt bråte som under åren blivit kvar i gemensamma utrymmen.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- vatten: Stockholm Vatten AB
- el: Fortum Markets AB/Ellevio AB
- bredband: Bahnhof AB
- kabel-TV: Com Hem AB
- städning: Anders Lindberg Städservice AB
- hushållssophämtning: Stockholm Avfall AB
- grovsophämtning: Fastighetsägarna Stockholm AB
- elskrothämtning: Veolia Recycling AB
- fastighetsskötsel: BK Fastighetsservice AB, till februari, därefter
POS Fastighetsvård AB
- takskottning: Ahlins Plåt AB
- hissunderhåll: Hissen El Mek Verkstad AB
- hissbesiktning: Kiwa Inspecta AB
- tvättmaskinservice: Söderkyl AB

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har där tillgång till sakkunniga i juridiska och tekniska frågor.

Byggnad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fagerströms konsult och byggnads AB upprättade 2015 en fullständig underhållsplan för fastigheten som styrelsen har till ledning i förvaltningen av föreningens byggnad.

Verksamhetsåret 2019 har varit något mindre intensivt än föregående år då flera stora entreprenader slutfördes.

Den största underhållsåtgärden under 2019 har varit ett hissbyte i gårdshuset. Efter flera år av driftsstörningar med skenande underhållskostnader blev ett hissbyte oundvikligt då

hissen slutligen havererade under försommaren. Hissbytet gjordes inom budget och kunde tack vare en redan genomförd upphandling göras förhållandevis kort tid efter att den gamla hissen havererade.

Under 2019 har också arbetet med att åtgärda brister i fastighetens ventilationssystem inletts. Ett antal anmärkningar på ventilationssystemen noterades vid en OVK-besiktning under 2018 och styrelsens målsättning är att anmärkningarna ska vara åtgärdade under 2020.

Under 2019 har även en underhållsspolning av avloppsstammar och gårdsbrunnar genomförts. I samband med detta filmades samtliga stamavlutningar för att säkerställa att inga avluftningar var igensatta.

Under slutet av året inträffade en större vattenskada mellan två lägenheter i gatuhuset. Rivning, uttorkning och återställning har med rådande byggkonjunktur dragit ut på tiden och kommer att slutföras under 2020. Föreningens del av kostnaderna för vattenskadan täcks av Brandkontoret men självrisken är mycket hög då skadan berodde på ett skadat tätskikt.

Tidigare större renoveringar

▪ Byte av VA-stammar	1984-85
▪ Byte av elstammar	1984-85
▪ Flyttning och ombyggnad av kök	1984-85
▪ Renovering av badrum	1984-85
▪ Ny tvättstuga byggd	1984-85
▪ Renovering av trapphus	2002
▪ Byte av samtliga maskiner i tvättstugan	2002
▪ Byte av entrédörrar mot gatan	2002
▪ Balkonger byggdes	2003
▪ Vindsutrymme ombyggt till bostadsyta	2003-04
▪ Renovering av gårdsdörrarna	2005
▪ Ny värmeväxlare och cirkulationspump	2005-06
▪ Renovering av butikslokal	2007
▪ Renovering av hyreslägenhet	2009
▪ Reparation av grund och omgjutning av källargolv pga sättning i marken	2011-12
▪ Kontroll av avloppsstammar i källarplan och lagning av dagvattenstam	2011
▪ Renovering av fönster	2011-12
▪ Omläggning av gathusets tak	2012
▪ Underhållsspolning av avloppsstammar	2014
▪ Byte av hiss i gatuhuset	2016
▪ Byte av ljusarmaturer i trapphusen	2016
▪ Installation av säkerhetsdörrar	2018
▪ Renovering av takkonstruktionen över studiokalerna, inklusive gårdsbjälklag	2018
▪ Stenläggning av mellangården och nytt ytskikt på bakgården	2018
▪ Ny gårdsbelysning och nya blomlådor	2018
▪ Nytt ventilationssystem i studiokalerna	2018
▪ Byte av hiss i gårdshuset	2019
▪ Underhållsspolning av avloppsstammar	2019

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och lokalhyrorna har justerats enligt index respektive omförhandlats. Studiolokalerna har, efter fjolårets omyggnadsrabatt, nu nya hyresavtal från 1/1 2019 medförande högre hyresintäkter. Sammantaget har *intäkterna* därmed ökat betydligt.

Förbrukningskostnaderna kunde sänkas sammanlagt, även om de olika posterna visade divergerande utveckling.

Underhållskostnaderna steg något. De största posterna rörde reparation efter vattenskadorna samt byte av hissmotor innan en ny hiss installerades i gårdshuset.

De flesta *förvaltningskostnader* var stabila, sammanlagt kunde de sänkas.

Avskrivningarna blev nästan oförändrade, då avskrivningen på en äldre lokalrenovering som slutavskrivits och tillkommande avskrivning på den nya hissen i stort tar ut varandra.

Utdelningen från försäkringsbolaget var oförändrad medan *räntekostnaderna* ökade på grund av att ett nytt lån togs upp förra året för att finansiera renoveringen av gårdsbjälklaget.

Årets resultat blev ett överskott med 57.315 kr. Efter de stora renoveringsarbetena bör nu resultatet ha normaliserats något, även om årets underhållskostnader har varit fortsatt förhöjda främst på grund av fortsatta problem med den nu utbytta hissen i gårdshuset.

Föreningen hade vid årsskiftet fyra *fastighetslån* hos Swedbank Hypotek, se Not 5, alla med rörlig ränta. Ingen amortering gjordes under året, men kommer att återupptas.

Styrelsens och internrevisorns arvode har utbetalats med 31.800 kr, enligt stämmobeslut.

Några nyckeltal

			2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter		[tkr]	1 371	1 416	1 468	1 268	1 455
Resultat		[tkr]	117	242	359	-144	57
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	607	607	607	607	607
Driftskostnader	3)	[kr/m ²]	509	477	453	569	537
varav värme	2)	[kr/m ²]	119	129	125	124	122
Avskrivning	2)	[kr/m ²]	181	186	171	221	222
Räntekostnad	2)	[kr/m ²]	43	27	25	34	59
Lån	1)	[kr/m ²]	5 826	5 826	5 826	7 708	7 708
Belåning	4)	[%]	20	18	18	23	17
Räntekänslighet	5)	[%]	10	10	10	13	13

1) Beräknat på total bostadsrättsyta.

2) Beräknat på total yta.

3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.

4) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

Föreningens bank har rekommendationer för några nyckeltal, som de anser att bostadsrättsföreningar allmänt bör ligga kring. Med tanke på att banken är landets största kreditgivare till såväl föreningar som bostadsrättshavare har de ett omfattande sifferunderlag att tillgå. Om vi jämför vår förening med deras nyckeltal framkommer följande.

Driftskostnader (som banken definierar som förbrukning + underhåll + förvaltning + skatt) anses ska ligga på 400-450 kr/m² per år. Vi hamnar på 537 kr/m², således alltfjämt väl högt.

Kapitalkostnader, normalt räntekostnad, bör ligga på 100-200 kr/m² och år. Vår räntekostnad ligger på 59 kr/m², men om man räknar med utdelningen från försäkringsbolaget hamnar våra faktiska nettokapitalkostnader på 38 kr/m² vilket får betraktas som mycket bra!

Slitaget, som avspeglas i avskrivningar, anser banken bestämt att de bör uppgå till 200-250 kr/m² och år. Där hamnar vi nu efter omfattande investeringar.

Detta summerat skulle enligt banken ge årsavgift om 700-900 kr/m², vi ligger fortfarande på 607 kr/m², främst på grund av föreningens låga kapitalkostnader.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerad förlust	- 640.924 kr
Årets resultat	<u>57.315 kr</u>
	- 583.609 kr

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	- 583.609 kr
--------------------	--------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
Intäkter			
Årssavgifter		796 524	796 524
Bostadshyror		93 108	93 108
Lokalhyror		561 880	363 022
Övriga intäkter		3 303	15 261
Summa intäkter		1 454 815	1 267 915
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		214 301	218 538
Vatten		41 240	43 911
El		44 596	57 508
Bredband		37 090	36 158
Kabel-TV		5 659	5 536
Gård		13 508	66 006
Städning		63 001	46 734
Sophämtning		64 662	59 441
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		42 736	59 409
Förbrukningsmaterial		0	0
Summa förbrukning		526 793	593 241
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		33 751	55 057
Uh VVS		64 691	34 701
Uh el		10 042	540
Uh hiss		63 391	49 333
Uh tvättstuga		17 538	9 246
Uh lokal		0	0
Uh övrigt		0	13 438
Förbrukningsinventarier		6 311	9 769
Summa underhåll		195 724	172 084
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		1 519	1 100
Försäkring		31 990	31 892
Bankkostnader		2 574	2 563
Ekonomisk förvaltning		42 770	44 258
Revision		17 100	25 942
Övriga främmande tjänster		0	4 961
Föreningsavgifter		4 965	4 898
Stämmor och möten		1 200	1 200
Övrigt		698	494
Arvoden		31 800	31 800
Sociala avgifter		7 446	8 485
Summa förvaltning		142 062	157 593

By
A

2020
S
A

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
Resultat före avskrivningar		590 236	344 997
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	0	0
Avskr källargrund	1,2	2 669	2 669
Avskr bjälklag, studiotak	1,2	69 640	69 640
Avskr vindsombyggnad	1,2	13 901	13 901
Avskr fasad, portar, trapphus	1,2	50 708	50 708
Avskr lokalrenovering	1,2	0	14 423
Avskr tak, fönster	1,2	97 948	97 948
Avskr säkerhetsdörrar	1,2	12 236	12 236
Avskr hiss	1,2	30 851	15 500
Avskr stammar	1,2	84 820	84 820
Avskr värmeanläggning	1,2	5 092	5 092
Avskr ventilation mm.	1,2	21 057	21 057
Summa avskrivning		388 922	387 994
Resultat efter avskrivningar		201 314	-42 997
Finansiella intäkter och kostnader			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	1
Övr finansiella intäkter		36 815	36 815
Summa intäkter		36 815	36 816
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		103 218	60 641
Övr finansiella kostnader		0	0
Summa kostnader		103 218	60 641
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		77 596	76 876
Inkomstskatt		0	0
Summa skatt		77 596	76 876
Årets resultat		<u>57 315</u>	<u>-143 698</u>





BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	8 297 666	8 297 666
Byggnad	1,2	12 900 834	12 900 834
Källargrund	1,2	109 421	112 090
Gårdsbjälklag/studiotak	1,2	3 362 710	3 412 350
Vindsombyggnad	1,2	55 606	69 507
Fasad, trapphus	1,2	152 123	202 831
Tak, fönster	1,2	822 775	920 723
Säkerhetsdörrar	1,2	383 383	395 619
Hiss	1,2	951 027	470 172
VA-stammar	1,2	1 272 299	1 357 119
Värme	1,2	40 734	45 826
Ventilation	1,2	273 741	294 798
Summa Anläggningstillgångar		28 622 319	28 479 535
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbetalda kostnader		68 763	64 962
Kortfristiga fordringar		6 989	24 531
Likvida medel	3	834 285	895 645
Summa Omsättningstillgångar		910 037	985 138
Summa tillgångar		29 532 356	29 464 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		19 590 645	19 590 645
		19 590 645	19 590 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-640 924	-497 226
Årets resultat		57 315	-143 698
		-583 609	-640 924
Summa eget kapital		19 007 036	18 949 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	10 120 000	10 120 000
		10 120 000	10 120 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	101 644	115 248
Förutbetalda avgifter o hyror		156 804	158 850
Skatteskuld		6 470	6 419
Övriga skulder	8	46 890	21 758
Upplupna kostnader	9	93 512	92 677
		405 320	394 952
Summa skulder		10 525 320	10 514 952
Summa eget kapital och skulder		29 532 356	29 464 673

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2019	2018
-------------------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 (K3).

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har i många år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	skrivs ej av
Källargrund	50 år
Gårdsbjälklag/studiotak	50 år
Vindsombyggnad	20 år
Lokalrenovering	10 år
Fasad, portar, trapphus	20 år
Tak och fönster	10 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Hiss	33 år
VA-stammar	50 år
Värmeanläggning	20 år
Ventilation	10 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		8 297 666	8 297 666
	Bokfört värde	8 297 666	8 297 666
Byggnad	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		12 900 834	12 900 834
	Bokfört värde	12 900 834	12 900 834
Källargrund	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		133 442	133 442
Ackumulerad avskrivning		-21 352	-18 683
Årets avskrivning		-2 669	-2 669
	Bokfört värde	109 421	112 090
Bjälklag/studiotak	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		3 481 990	21 969
Årets anskaffning		20 000	3 460 021
Ackumulerad avskrivning		-69 640	0
Årets avskrivning		-69 640	-69 640
	Bokfört värde	3 362 710	3 412 350
Vindsombyggnad	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		278 022	278 022
Ackumulerad avskrivning		-208 515	-194 614
Årets avskrivning		-13 901	-13 901
	Bokfört värde	55 606	69 507

Handwritten signature

Handwritten signature

Belopp i kronor - 31/12	2019	2018
-------------------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts

Fasad, trapphus skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde	1 013 939	1 013 939
Ackumulerad avskrivning	-811 108	-760 400
Årets avskrivning	-50 708	-50 708
Bokfört värde	152 123	202 831
Lokalrenovering skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde	207 733	207 733
Ackumulerad avskrivning	-207 733	-193 310
Årets avskrivning	0	-14 423
Bokfört värde	0	0
Tak och fönster skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde	1 632 146	1 632 146
Ackumulerad avskrivning	-711 423	-613 475
Årets avskrivning	-97 948	-97 948
Bokfört värde	822 775	920 723
Säkerhetsdörrar skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde	407 855	
Årets anskaffning		407 855
Ackumulerad avskrivning	-12 236	
Årets avskrivning	-12 236	-12 236
Bokfört värde	383 383	395 619
Hiss skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde	516 672	516 672
Årets anskaffning	511 706	
Ackumulerad avskrivning	-46 500	-31 000
Årets avskrivning	-30 851	-15 500
Bokfört värde	951 027	470 172
VA-stammar skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde	3 093 800	3 093 800
Ackumulerad avskrivning	-1 736 681	-1 651 861
Årets avskrivning	-84 820	-84 820
Bokfört värde	1 272 299	1 357 119
Värmeanläggning skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde	101 838	101 838
Ackumulerad avskrivning	-56 012	-50 920
Årets avskrivning	-5 092	-5 092
Bokfört värde	40 734	45 826
Ventilation mm. skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde	315 855	339 839
Utrangering		-339 839
Årets anskaffning		315 855
Ackumulerad avskrivning	-21 057	
Årets avskrivning	-21 057	-21 057
Bokfört värde	273 741	294 798

by

ST

Belopp i kronor - 31/12		2019	2018
Not 3 Likvida medel			
Företagskonto Swedbank		834 285	895 645
Summa		834 285	895 645
Not 4 Förändring i likvida medel			
Årets resultat		57 315	-143 698
+ Avskrivningar		388 922	387 994
		<u>446 237</u>	<u>244 296</u>
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar		13 741	-23 798
Ökning (+) / minskning (-) av kortfrista skulder		10 368	154 282
		<u>470 346</u>	<u>374 780</u>
Från löpande verksamhet			
- Investeringar		-531 706	-4 183 731
- Amorteringar		0	0
+ Upptagna lån		0	2 470 000
Årets kassaflöde		<u>-61 360</u>	<u>-1 338 951</u>
Not 5 Hypotekslån			
SwB Hypotek 265355317	0,525% rörl 3 mån	2 150 000	2 150 000
SwB Hypotek 265355318	0,687% rörl 3 mån	2 400 000	2 400 000
SwB Hypotek 285249807	0,687% rörl 3 mån	3 100 000	3 100 000
SwB Hypotek 295047333	0,933% rörl 3 mån	2 470 000	2 470 000
Summa		10 120 000	10 120 000
Not 6 Eventualförpliktelser			
Fastighetsinteckningar		10 120 000	10 120 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Not 7 Leverantörsskulder			
Stockholm Vatten		14 727	
Fortum/Ellevio		3 727	
Anders Lindberg Städ		4 744	
Fastighetsägarna		9 328	
POS Fastighetsvård		31 593	
Ovento		2 480	
Hissen El Mek Verkstad		1 754	
Söderkyl		6 073	
M5 Bygg		25 125	
Menja Management		2 093	
Summa		101 644	
Not 8 Övriga skulder			
Skuld till medlem		3 943	
Momsavräkning		25 961	
Avräkning arbetsgivaravgifter		7 446	
Källskatteskuld		9 540	
Summa		46 890	

dg

Belopp i kronor - 31/12

2019


Not 9 Upplupna kostnader

Fjärrvärme	26 495
VA och avfall	14 119
El	2 833
Fastighetsskötsel	2 625
Revision	15 000
Arvoden	22 260
Räntor	10 180
Summa	93 512

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Återställande efter vattenskada har slutförts på det nya året.

Stockholm den 7 juli 2020



Gustaf Hygrell



Ingela Senator



Milos Klima



Katarina Malm

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 juli 2020.



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Nils Weinander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 5
Org nr 716419-8165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan 5 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

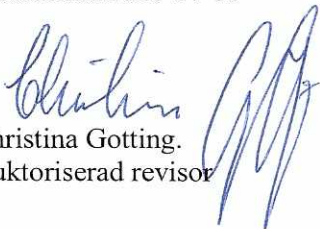
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-07-10

Christina Gotting.
Auktoriserad revisor



Nils Weinander

